

T e x t

zum Bebauungsplan Nr. 41, Umgebung Rheinstraße.

1. In allgemeiner Wohngebieten (WA) und Mischgebieten (MI) sind die gemäß § 4 und § 6 Baunutzungsverordnung v. 26.6. 1962 - BauNVO - sofern die Eigenart des Baugebietes eindeutig gewahrt bleibt (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO können zugelassen werden, soweit sie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind hingegen auch auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3. Die Drehrichtung der dargestellten Baukörper ist zwingend.
4. Bei eingeschossigen Häusern darf die Sockelhöhe 0 - 45 cm, bei zweigeschossigen Häusern 45 - 60 cm und bei dreigeschossigen Häusern bis 1,00 m über Straßenniveau liegen, sofern nicht ein ordnungsgemäßer Anschluß an die Kanalisation eine größere Sockelhöhe verlangt.
5. Sämtliche Satteldächer erhalten eine Dachneigung von 45 - 50° bzw. von 30°. Ein Dachüberstand an der Traufe bis zu 30 cm und am Ort bis zu 10 cm ist zulässig. Die Eindeckung ist mit dunkelfarbenen Dachziegeln oder Schiefer zu erfolgen. Dachaufbauten und Dämpel sind nur bei der eingeschossigen Bauweise bei einer Dachneigung von 45 - 50° zulässig, Dämpelhöhe bis 0,75 m. Doppelhäuser und Reihenhäuser müssen denselben Dachüberstand und dieselbe Dacheindeckung aufweisen.
6. Sämtliche Flachdächer sind mit einer Gesimsaufkantung auszubilden. Umlaufende Rinnen außerhalb des Gesimses sind nicht erlaubt. Die Vertikalentwässerung erfolgt innerhalb der Dachfläche oder durch ans Gesims außen angelehnte Fallrohre, deren Zulauf durch die Gesimsaufkantung geführt wird.

Pappdächer dürfen nur in dunkelfarbenem Material ausgeführt werden. Eine Bekiesung (naturfarben) oder Kiesschüttung ist zulässig; bei Metaldächern ist nur das Leistendach erlaubt.
7. Dachaufbauten bei Flachdächern sind nicht zulässig. Lichtkuppeln bis zu einer Höhe von 0,45 m, gemessen ab Gesimsoberkante gelten nicht als Dachaufbauten.
8. Die Fassadengestaltung bei den 1- und 2-geschossigen Wohnhäusern darf durch Verputzen, Verblenden oder Schlänmen erfolgen. Bei Außenputz sind aufeinander abgestimmte Farbtöne zu verwenden.
Bei Reihenhäusern, Doppelhäuser und Wohnblöcken ist die Fassadengestaltung so vorzunehmen, daß eine aufeinander abgestimmte Einheit entsteht.
9. Die Abgrenzung der Grundstücke entlang der Begrenzungslinie der öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen muß durch Kau-

tensteine mit einer Höhe von 0,10 m über Gehwegniveau vorgenommen werden.

Bei Vorgärten ist zusätzlich eine Hecke oder ein Zaun bis 0,50 m zulässig. Mauern sind nicht gestattet.

Bei Eckgrundstücken ist zusätzlich, beginnend ab Verlängerung der Vorderfront des Eckhauses bzw. dessen Garage, eine Hecken-einfriedigung bis 1,80 m Höhe zulässig, sofern eine einwandfreie Übersicht der Straßeneinmündung gewährleistet ist.

Die übrige Abgrenzung der Grundstücke im rückwärtigen Gartenbereich kann beliebig erfolgen. - Die Höhe von 1,80 m darf nicht überschritten werden. Mauern sind nicht gestattet.

10. Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten. Zwischen den Vorgärten sind lebende Hecken bis 0,50 m Höhe zulässig.
11. Eine Abweichung der Stellung der Garagen von der Anordnung im Plan ist nur zulässig, wenn dies durch eine andere als im Bebauungsplan vorgesehene Grundstücksaufteilung erforderlich wird. Hierbei darf jedoch die straßenseitige Baulinie bzw. deren Verlängerung nicht überschritten werden. Kellergaragen sind nicht gestattet.